
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare n. **212/2018**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Biddau Sergio, nell'E.I. n. **212/2018** del R.G.E. promossa da:

contro

G.I. Dott.ssa Maria Giuseppina SANNA

(Parte 3 - Lotto 27)

Il Tecnico

Ing. Sergio Biddau



SOMMARIO

Incarico
Premessa
Descrizione
Lotto n. 27
Riepilogo bando d'asta
Schema riassuntivo



INCARICO

All'udienza del 02/12/2020, il sottoscritto Ing. Biddau Sergio, con studio in Viale Caprera, 32 - 07100 - Sassari (SS), email serbid@gmail.com, PEC sergio.biddau@ingpec.eu, Tel. 333 76 77 496, Fax 079 291 094, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 27** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Viale Sicilia / Via Canepa, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è un ampio locale commerciale sito al piano terra del complesso condominiale di viale Sicilia n. 3 angolo via Canepa, di recente costruzione.

L'ingresso al bene avviene esternamente da viale Sicilia, ed internamente dal condominio stesso, ubicato nel quartiere di Monte Rosello, parte bassa.

La zona è ben servita: sono presenti numerose attività commerciali quali edicole, istituti di credito, market, scuole ecc., facilmente raggiungibili a piedi.

Il locale è composto da un ampio open space, servizi igienici, deposito, chiostrina.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.

Custode delle chiavi: I.V.G. Sassari

LOTTO N. 27

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Viale Sicilia / Via Canepa, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene è ubicato ad angolo tra viale Sicilia e via Canepa, vie con le quali confina e si affaccia con ampie vetrate.

L'ingresso dall'esterno avviene da viale Sicilia.

Il locale commerciale confina inoltre con il vano scala condominiale (BCNC 150) e con l'area di ingresso del fabbricato (BCNC 162) ove è ubicato un ulteriore accesso al medesimo locale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	252,00 mq	266,00 mq	1,00	266,00 mq	2,90 m	T
				Superficie convenzionale complessiva:	266,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2011 al 26/03/2012	***	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 728, Sub. 98, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 252 mq Rendita € 10.659,05 Piano T
Dal 26/03/2012 al 08/01/2023	***	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 728, Sub. 98, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 252 mq Superficie catastale 266 mq Rendita € 10.659,05 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	86	728	98	2	C1	3	252 mq	266 mq	10.659,05 €	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato conservativo ottimo.

PARTI COMUNI

Il locale di deposito è ubicato in un contesto condominiale, vi sono dunque parti comuni a tutti i proprietari e/o utilizzatori degli altri beni presenti al piano.

Tali parti sono il vano scala e l'ascensore, la rampa di accesso al piano, l'area prospiciente il vano cantina.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del bene possono essere sintetizzate come di seguito:

- Altezza interna utile: 2.90 ml;
- Solai: laterocemento;
- Pareti interne ed esterne: laterizio;
- Copertura: a falde;
- Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica;
- Infissi esterni: metallo e PVC;
- Infissi interni: ad ante battente tamburate;
- Impianto elettrico: sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico utilizzato dal Comune di Sassari è il PUC; il bene ricade in area B3.N "ambiti di completamento e/o conferma esterni o interni al centro matrice".



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato costruito in conformità alle direttive dello SU 08_84 del 24/04/2008, della variante DUAAP n. 10687 del 12/11/2010 e dell'Accertamento di Conformità num. C/12/00154 de 04/10/2012.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'APE è stata redatta dal sottoscritto.

Le Dichiarazioni di Conformità degli impianti sono relative all'intero complesso immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 27** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Viale Sicilia / Via Canepa, piano T

L'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è un ampio locale commerciale sito al piano terra del complesso condominiale di viale Sicilia n. 3 angolo via Canepa, di recente costruzione.

L'ingresso al bene avviene esternamente da viale Sicilia, ed internamente dal condominio stesso, ubicato nel quartiere di Monte Rosello, parte bassa.



La zona è ben servita: sono presenti numerose attività commerciali quali edicole, istituti di credito, market, scuole ecc., facilmente raggiungibili a piedi.

Il locale è composto da un ampio open space, servizi igienici, deposito, chiostrina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 728, Sub. 98, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 86, Part. 728, Sub. 98, Zc. 2, Classe 3, Categoria C1, Rendita € 10.659,05.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Sassari, analizzando anche annunci di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato, è emerso un prezzo medio di mercato di 1.600,00 €/mq.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate indica un valore che oscilla tra 900,00 e 1.700,00 €/mq (1° semestre 2022).

Si è ritenuto opportuno adottare la media dei valori rilevati dall'analisi di mercato e dalla consultazione dell'OMI (per quanto attiene l'AdE è stato considerato più che congruo il prezzo massimo, in considerazione del "coefficiente di merito", che tiene in considerazione fattori quali l'esposizione, la metratura, l'ubicazione, lo stato conservativo e/o le condizioni ecc.).

Interpolando i dati si ha:

Valore intermedio mercato attuale: 1.600,00 €/mq

Valore intermedio OMI: $(900,00 + 1.700,00)/2 = 1.300,00$ €/mq

Pertanto si ottiene:

$(1.600,00 + 1.700,00)/2 = 1.650,00$ €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Locale commerciale Sassari (SS) - Viale Sicilia / Via Canepa, piano T	266,00 mq	1.650,00 €/mq	€ 438.900,00	100,00%	€ 438.900,00
				Valore di stima:	€ 438.900,00

Valore finale di stima: € 438.900,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 09/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Biddau Sergio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Viale Sicilia / Via Canepa, piano T

L'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è un ampio locale commerciale sito al piano terra del complesso condominiale di viale Sicilia n. 3 angolo via Canepa, di recente costruzione.

L'ingresso al bene avviene esternamente da viale Sicilia, ed internamente dal condominio stesso, ubicato nel quartiere di Monte Rosello, parte bassa.

La zona è ben servita: sono presenti numerose attività commerciali quali edicole, istituti di credito, market, scuole ecc., facilmente raggiungibili a piedi.

Il locale è composto da un ampio open space, servizi igienici, deposito, chiostrina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 728, Sub. 98, Zc. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: lo strumento urbanistico utilizzato dal Comune di Sassari è il PUC; il bene ricade in area B3.N "ambiti di completamento e/o conferma esterni o interni al centro matrice".

Prezzo base d'asta: € 438.900,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 27 - PREZZO BASE D'ASTA: € 438.900,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Viale Sicilia / Via Canepa, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 728, Sub. 98, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	266,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato conservativo ottimo.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è un ampio locale commerciale sito al piano terra del complesso condominiale di viale Sicilia n. 3 angolo via Canepa, di recente costruzione.</p> <p>L'ingresso al bene avviene esternamente da viale Sicilia, ed internamente dal condominio stesso, ubicato nel quartiere di Monte Rosello, parte bassa.</p> <p>La zona è ben servita: sono presenti numerose attività commerciali quali edicole, istituti di credito, market, scuole ecc., facilmente raggiungibili a piedi.</p> <p>Il locale è composto da un ampio open space, servizi igienici, deposito, chiostrina.</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

